

---

RESOLUCION DEFINITIVA

**EXPEDIENTE 2019-0445-TRA-RI**

**DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS DE OCURSO**

**CLAUDIO ZELEDÓN ROVIRA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2018-640-RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0217-2020**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las nueve horas con cincuenta y siete minutos del veintidós de mayo de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por el licenciado CLAUDIO ZELEDÓN ROVIRA, con cédula de identidad 1-335-347 y carnet de colegiado 1157, en su condición de notario autorizante de la escritura pública número 255, del tomo 58 de su protocolo, presentada al Diario del Registro Inmobiliario con citas: **2018-67854**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 29 de julio de 2019.

**Redacta la jueza Guadalupe Ortiz Mora**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Se inicia este procedimiento ocurisal a instancia del licenciado Claudio Zeledón Rovira, en la condición indicada, quien solicita se revoque la Calificación Formal No 26-2018 emitida por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, en donde se confirmó el defecto consignado por el registrador correspondiente: *“LA FINCA SOPORTA LIMITACIONES DEL ARTÍCULO 292 DEL CÓDIGO CIVIL, DEBE COMPARECER EL SEÑOR ALFREDO CONSINTIENDO LA*

---

*DONACIÓN Y SOLICITANDO LA CANCELACIÓN DE LAS MISMAS (ADICIONAR)”.*

En virtud de lo anterior, mediante resolución dictada a las 14:00 horas del 20 de julio de 2018 la Asesoría Jurídica de ese Registro ordenó la apertura de este expediente y mediante resolución de las 14:00 horas del 30 de julio de 2019 fueron conferidas las audiencias de ley a todos los posibles interesados en este asunto, producto de lo cual se apersonaron: **a)** Manuel Arce Gutiérrez y Luis Diego Arce Mathiew, en su condición de comparecientes en la escritura relacionada, quienes manifiestan que las limitaciones del inmueble donado en ese acto de disposición no se prohíbe su enajenación, no tiene limitaciones a la libre disposición, sino únicamente al embargo de bienes por parte de terceros; **b)** el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo representado por el MSc. Tomas Martínez Baldares en su condición de Presidente Ejecutivo de dicho instituto, informa que no existe deuda alguna con esa institución y en donde tenga que ver la finca involucrada; y **c)** el licenciado Zeledón Rovira en su condición de notario autorizante, quien informa del fallecimiento del señor Alfredo Arce Brenes.

El Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 8:00 horas del 29 de julio de 2019 resolvió: “...**1) CONFIRMAR** el defecto consignado en el testimonio que ocupa las citas: **TOMO DOS MIL DIECIOCHO (2018) ASIENTO SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (67854).**- **2) CONFIRMAR** la Calificación Formal No 26-2018.- **3) Desglosar** el presente expediente y remitir el documento que ocupa las citas **tomo 2018 asiento 67854**, autorizando a la Registradora (...), para que continúe con el trámite del presente instrumento público, de conformidad con lo estipulado en el artículo 22 de la Ley sobre inscripción de Documentos en el Registro Público.- **4) Ordenar** a la referida Registradora: que consigne una marginal en el Libro del Diario, indicando que mediante las Diligencias Ocurrales tramitadas bajo expediente administrativo 2018-0640-RIM, esta Dirección CONFIRMÓ la Calificación Formal N° 24-2018 (sic), y consecuentemente el defecto consignado al documento **2018-67854**.- **5) Una vez ejecutado**

---

lo resuelto, archívese el presente expediente...” (folios 88 y 89)

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el licenciado Zeledón Rovira apeló la resolución relacionada, manifestando en sus agravios que, Manuel Arce Gutiérrez adquirió la finca 11854-F-000 de San José, por donación que hizo su padre Alfredo Arce Brenes, hoy fallecido, con la condición de que “...*el inmueble donado no podrá ser perseguido y será inembargable por terceras personas, por un período de diez años contados a partir de hoy, a tenor de lo estipulado en los artículos...*” (...) Es decir, la única limitación al dominio que se le impuso a la finca, en el acto de su donación, fue la de que no podrá ser perseguida y que sería inembargable por terceras personas.- No le limitó don Alfredo Arce a su hijo Manuel Arce, las facultades de no (sic) enajenar el inmueble...” (folio 94), y por ello no puede el Registro ampliar esas limitaciones indicando que llevan implícitas las de enajenar el bien, ya que como lo indica el artículo 292 del Código Civil, los derechos de transformación y enajenación son inherentes a la propiedad y al no estar limitados en forma expresa siguen teniendo pleno valor. Agrega que, en el Tratado de los Bienes, don Alberto Brenes Córdoba refiere a que en “...nuestro derecho no parece ser aceptable en la forma tan terminante como se expone ya que el artículo 981 de nuestro Código Civil (...) señala que “las cláusulas de inembargabilidad son válidas cuando hubiesen sido impuestas en los términos y condiciones del artículo 292”, **haciendo así la ley una expresa separación entre la inalienabilidad por un lado y la inembargabilidad por otro**”. – (la negrita no pertenece al original). - Eso es lo que he venido alegando en este caso.- Son dos cosas independientes la inembargabilidad y la inalienabilidad...” (folio 96)

Con vista en dichos alegatos solicita que se revoque la resolución que apela y se autorice la inscripción del documento con citas 2018-67854.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propios los hechos que tuvo por probados la autoridad registral.

Únicamente se corrige el enumerado como III en el sentido de que se refiere al documento con citas: **Tomo 2018, asiento 67854** y fue presentado al Diario del Registro el 30 de enero de 2018 y no como por error se consignó.

Asimismo, se agrega el siguiente:

**IV.-** Que el señor Benito Alfredo Arce Brenes con cédula 3-0063-0116 falleció el día 5 de octubre de 2017 (folio 55)

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

**CUARTO.** Que analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LAS LIMITACIONES DEL ARTÍCULO 292 DEL CÓDIGO CIVIL Y LA CONDICIÓN IMPUESTA A LA FINCA 11854-F DE SAN JOSÉ.** El artículo 292 del Código Civil se encuentra en el Libro II : “Los bienes y de la extensión y modificaciones de la propiedad”, en el Título II: “Del dominio” referido a los derechos de transformación y enajenación de los bienes.

En ese artículo se establece que; a pesar de que el derecho de transformación y enajenación forma parte del dominio o propiedad absoluta sobre bienes (artículo 264 del Código Civil), en el caso de que se adquieran por donación existe la posibilidad de que el donante imponga al donatario limitaciones a la libre disposición del inmueble donado en los siguientes términos:

“Artículo 292. Los **derechos de transformación y enajenación son inherentes a la propiedad** y ningún propietario puede ser obligado a transformar o no transformar, a

---

enajenar o no enajenar, sino en los casos y en la forma en que la ley lo disponga. **Es permitido establecer limitaciones a la libre disposición de los bienes, únicamente cuando éstos se transfieren por título gratuito. Pero no serán válidas por un plazo mayor de diez años**, salvo tratándose de beneficiarios menores de edad, en que este término puede ampliarse hasta que el beneficiario cumpla veinticinco años de edad. Serán nulas, por contrarias al interés público, y a la libre disposición de los bienes como atributo del dominio, las limitaciones establecidas por mayor tiempo del indicado en el presente artículo y, en consecuencia, el Registro Público hará caso omiso de ellas en cuanto excedan de los términos señalados, considerándose el bien libre de toda restricción.” (el énfasis fue agregado)

De la lectura de dicho numeral resulta claro que **se refiere a una excepción a los derechos de transformación y enajenación de los bienes, a su libre disposición, que son inherentes al propietario**, concediendo la posibilidad de limitar la extensión del derecho de dominio cuando haya sido transmitido a título gratuito, pero únicamente por un término de diez años, para el caso de transmisión entre personas mayores de edad.

Es evidente que en esta norma no se hace alusión alguna a **cláusulas de inembargabilidad**, como sí lo refiere el artículo 981, que es parte del Libro III del Código Civil “De las obligaciones”, Título VIII denominado **“De las diversas clases de créditos, sus preferencias y privilegios”**, el cual establece:

Artículo 981. Todos los bienes que constituyen el patrimonio de una persona responden al pago de sus deudas. Sin embargo, las cláusulas de inembargabilidad son válidas cuando hubieren sido impuestas en los términos y condiciones del artículo 292.

Lo cual implica que no responderán al pago de las deudas, aquellos bienes que han sido transmitidos a título gratuito, cuando ha establecido el donante esta cláusula de

---

inembargabilidad en favor del deudor (donatario) por un plazo máximo de diez años (para el caso de mayores de edad) de acuerdo al artículo 292 citado.

Respecto de la libertad para enajenar, nuestro ilustre tratadista Alberto Brenes Córdoba (BRENES CÓRDOBA, Alberto. Tratado de los Bienes. 7ª Edición. Editorial Juricentro. 2001, pp. 62 - 64) afirma que:

“...la facultad de traspasar los bienes por venta o por cualquiera otro de los modos que el derecho reconoce (...) está en la esencia del dominio y no es dable prohibir a nadie el uso de ella, sino cuando el traspaso se verifica en daño de otro, como sucede en las enajenaciones hechas en fraude de acreedores, o cuando el propietario tiene incapacidad moral o legal para disponer de sus bienes...”

Agrega que se considera de orden público esta facultad, con el fin de facilitar la transmisión de los bienes, que es tan necesaria para el desarrollo de los intereses comunes. Sin embargo, es innegable que en algunos casos es conveniente para los intereses económicos de la familia que el donante establezca impedimento para enajenar, pero por un tiempo determinado.

Esta séptima edición del “Tratado de los bienes” cuenta con notas y comentarios del profesor Rogelio Sotela Montagné, quien indica que al igual que en anteriores ediciones, se han corregido “...errores tipográficos, actualizando las citas de legislación que se daban en el texto, modificando algunas de las notas y agregando otras para mantener actualizada la obra que sigue así siendo aún más valiosa que antes...”

Advierte este Tribunal que, dentro de estas notas encontramos una que refiere a la separación entre la inalienabilidad y la inembargabilidad de los bienes en los siguientes términos:

“Según PLANIOL y RIPERT: la cláusula de inalienabilidad supone asimismo la inembargabilidad de los bienes afectados por parte de los acreedores. (Tratado Práctico, p.214. N° 230). Esta afirmación con referencia a nuestro derecho no parece

ser aceptable en la forma tan terminante como se expone ya que el artículo 981 de nuestro Código Civil según reforma de la ley citada de 5 de abril de 1967, señala que “las cláusulas de inembargabilidad son válidas cuando hubieren sido impuestas en los términos y condiciones del artículo 292”, haciendo así la ley una expresa separación ante la inalienabilidad por un lado y la inembargabilidad por otro.” (página 64)

En nuestro ordenamiento jurídico, se ha entendido que: “...*el principio de la propiedad como función social es universal, y se impone por las condiciones mismas de la convivencia; es decir, como una respuesta a las necesidades del mundo moderno en la economía de los países libres, la cual debe ajustarse no sólo para beneficio de los propietarios, sino para el de toda la sociedad, el que se incluyen los otros factores de la producción (consumidores), es decir, para beneficio de todos los elementos cuya concurrencia hace posible que se produzcan las ganancias que se derivan de la propiedad privada, según lo ha considerado la jurisprudencia constitucional. “Tales limitaciones al derecho de propiedad son producto del hecho mismo de formar parte de una colectividad, la misma que garantiza ese derecho, pero que lo somete a ciertas regulaciones con la finalidad de alcanzar un disfrute óptimo y armónico de los derechos de todos los individuos y que se caracterizan, como tesis de principio, por no ser indemnizables”* (sentencia número 04205-96 Sala Constitucional, ver también voto 3656-03 de la misma Sala) (Cursiva y subrayado no son del original).

En el mismo sentido, ha dispuesto aquella Sala: “*La inviolabilidad de la propiedad privada es una garantía de rango constitucional recogida por el canon 45 de la Carta Política. Este derecho contrariamente a como se le concebía en otros tiempos, no es de naturaleza estática, sino que conforme a las exigencias de nuestro tiempo se le ha de considerar elástico y dinámico, esto es, que atribuye a sus titulares, tanto interna como externamente las facultades, deberes y limitaciones...*” (Sala Constitucional voto 3656-03, en el mismo sentido ver voto 5097-93) (Negrita, subrayado y cursiva no son del original).

---

Entonces, el desarrollo de la jurisprudencia constitucional en Costa Rica lleva implícito el concepto del derecho a la explotación económica de los bienes por parte del titular de aquel derecho. En el mismo sentido, la doctrina española explica: “... *la idea de explotación se nos presenta como una realidad jurídica fundada en los nuevos planteamientos de la vida económica, que constituye un modo de ejercicio de los derechos que tiende a devenir obligatorio en muchos casos, pues la sociedad se siente lo suficientemente urgida como para poder exigir de los individuos una utilización que reporte las máximas ventajas a la economía colectiva. La necesidad de explotar es la expresión concreta de la función social, que gravita sobre la titularidad de ciertos derechos de carácter patrimonial, y en especial, de los derechos reales.*” (DIEZ-PICAZO, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III. Las relaciones jurídico-reales. 4ª edición, editorial Civitas, Madrid, 1995, p. 824).

Lo anterior nos conduce a que, en el medio jurídico nacional, uno de los principios que rige al derecho de propiedad es el de la libre disposición, o **principio de libre disposición de los bienes**, que encuentra un claro ejemplo, en la primera parte del numeral 292 del Código Civil (CC), según el cual y como se dijo líneas antes: “*Los derechos de transformación y enajenación son inherentes a la propiedad y ningún propietario puede ser obligado a transformar o no transformar, a enajenar o no enajenar, sino en los casos y en la forma que la ley lo disponga...*” Entonces, en principio, la propiedad existe en Costa Rica, como derecho para ser utilizado o no, por su titular o por quien él lo determine (tercero), vía negociación privada, en aplicación de la norma civil según la cual, el contrato tiene fuerza de ley entre las partes contratantes (artículo 1022 CC).

Se trata de un concepto dinámico y elástico del derecho de propiedad que protege su explotación económica y su función social como esencia misma de aquel. Es decir, en tesis de principio, la propiedad en Costa Rica no existe para mantenerse sin poder jurídico para ejercer las distintas facultades que la conforman o sin posibilidad de ejercicio de aquellas, por parte de su titular o de terceros a quien, vía contrato o negocio jurídico, el titular le otorgue derechos de ejercicio.

Sin embargo, esta regla o principio tiene a su vez, una excepción establecida en el citado numeral 292 CC, cuando indica, que a pesar de aquella libre disposición:

*“Es permitido establecer limitaciones a la libre disposición de los bienes, únicamente cuando éstos se transfieren por título gratuito. Pero no serán válidas por un plazo mayor de diez años...”*

En el mismo sentido ya advertido, la concepción legal del derecho de propiedad inmersa en el numeral 264 del Código Civil (CC) advierte que, el dominio o propiedad absoluta sobre una cosa comprende los derechos:

1° De posesión. 2° De usufructo. 3° De transformación y enajenación. 4° De defensa y exclusión; y 5° De restitución e indemnización.

Y agrega en su artículo 265 CC:

*“Cuando no corresponde al dueño todos los derechos que comprende el dominio pleno, la propiedad es imperfecta o limitada...”*

Es decir, nuestro ordenamiento jurídico permite que el derecho de propiedad se ejerza **de forma limitada**, cuando el titular de aquel no tenga dentro de la esfera de poder jurídico todas y cada una de las facultades o haces que lo conforman; lo que sucede verbigracia, según lo indicamos, en el caso del ordinal 292 CC, pues se permite establecer limitaciones a la libre disposición de los bienes, cuando estos se transfieren por título gratuito (por ejemplo, donación), y por un plazo que no sea mayor a los diez años.

Esta norma del artículo 292 CC se relaciona, para la solución del caso analizado, con lo establecido en el ordinal 981 CC, citado. Es decir, según interpreta este órgano colegiado, son válidas las cláusulas de inembargabilidad cuando éstas sean impuestas por un plazo máximo de diez años (término) y a título gratuito (condición).

De las citas doctrinarias y jurisprudencia citada, concluye este Tribunal que, las cláusulas de inalienabilidad y las de inembargabilidad fueron concebidas por el legislador, para los efectos de los artículos 292 en relación con el 981 CC, de manera separada.

Asimismo, considera este órgano colegiado relevante para la solución del caso concreto en estudio, el examen de la facultad y el poder de disposición, de la cual, enseña la doctrina española:

*“...es la posibilidad jurídica que tiene el titular de un derecho de realizar actos que afecten radicalmente a la sustancia o a la subsistencia de dicho derecho. La facultad o poder de disposición forma parte del contenido y se integra dentro del derecho subjetivo, cualquiera que sea la naturaleza de éste... En el ejercicio del poder de disposición se puede modificar, disminuir o extinguir libre y voluntariamente el derecho. Constituyen, por ello, aplicaciones de esta idea las siguientes:*

*1°. La enajenación o transmisión del derecho a otra persona...*

*2°. Se puede desglosar del contenido del derecho un haz o un conjunto de facultades, quedando el titular privado de ellas. En un sentido muy amplio los actos por virtud de los cuales se desglosan de un derecho real algunas facultades de las que su titular queda privado, se pueden llamar actos de gravamen en un sentido amplio...*

*3°. Por último, la facultad de disposición posibilita que el titular extinga el derecho sin atribuírselo especialmente a nadie (v.gr. renuncia).” DIEZ-PICAZO, op. Cit., pp. 837-839.*

En el orden de ideas indicado, la referida doctrina española señala:

*“La facultad de disponer, que forma parte normalmente del contenido de los derechos reales, puede quedar limitada en algunos concretos y determinados casos. Puede producirse ante todo una privación total y completa de la facultad dispositiva, que corresponde al titular del*

---

*derecho. A las reglas o preceptos que implican una semejante privación total les conviene en sentido estricto el nombre de “prohibiciones de disponer”.*

*Puede existir también una privación parcial de la facultad dispositiva. Por ejemplo, cuando se excluyen de la disposición determinados actos jurídicos (v. gr. no se podrá enajenar, aunque sí establecer gravámenes, o a la inversa). Finalmente es posible que, sin quedar impedida o prohibida la disposición, ésta se someta a determinados condicionamientos. Por ejemplo: se podrá disponer a título oneroso, pero no a título gratuito... Las prohibiciones y en general las limitaciones de la facultad de dispositiva pueden ser de origen legal, judicial o administrativo-negocial... Las prohibiciones y las limitaciones de la facultad de disponer son de carácter voluntario o negocial cuando aparecen dispuestas por obra de la voluntad de los particulares. Puede tratarse de negocios inter vivos (v. gr. contratos) o mortis causa (v. gr. testamento). Pueden ser negocios unilaterales o bilaterales y realizarse a título oneroso y gratuito.” Ibid., pp. 841-842.*

Y en relación a las prohibiciones de disponer y las obligaciones negativas u obligaciones de no disponer, enseña DIEZ-PICAZO:

*“Conviene distinguir nítidamente las prohibiciones de disponer frente a las obligaciones de carácter negativo u obligaciones de no disponer. La diferencia teórica nos parece clara. En el primer caso el titular del derecho se ve privado de la facultad dispositiva y carece en delante de ella. En el segundo caso asume un puro deber consistente en una prescripción negativa o de no hacer, de manera que poseyendo facultades suficientes para realizar el acto dispositivo queda obligado a no ejecutarla. La diferencia se puede trasladar al campo de los efectos. Carente de facultades dispositivas, el titular afectado por la prohibición, si dispone, realiza un acto nulo. En cambio, el que soporta una obligación negativa de no disponer, si realiza el acto dispositivo, lleva a cabo un acto válido y eficaz, aunque, al realizarlo, habría infringido la obligación y será por ello responsable de los daños y perjuicios que cause. Como la obligación es sólo un vínculo interpartes, estos daños y perjuicios serán los que se ocasionen al acreedor de la prestación. El problema consiste, ante cada supuesto concreto,*

---

*en determinar cuándo nos encontramos frente a una genuina prohibición de disponer y cuándo en cambio frente a una obligación de tipo negativo.*

*En términos generales, sólo son genuinas prohibiciones de enajenar aquellas que aparecen impuestas por el transmitente al adquirente de los bienes, en las transmisiones mortis causa o bien en las transmisiones inter vivos de carácter gratuito. En cambio, cuando la transmisión es de carácter oneroso o cuando el titular actual conviene con otra persona en que no enajenará o no dispondrá de su derecho...nos encontramos en presencia... de una pura obligación negativa o pacto de disponer. La razón de ello debe encontrarse en que para su plena eficacia las prohibiciones de disponer necesitan de un soporte causal que sólo se lo proporciona el carácter gratuito de la transmisión...” Op. Cit. pp. 842-843.*

Bajo ese conocimiento, para el caso en análisis, este Tribunal examinando la literalidad de la condición establecida en la escritura donde adquirió el señor Manuel Arce Gutiérrez, por la voluntad manifiesta de don Alfredo, considera que aquella, no se trata de una prohibición dispositiva, pues nunca se hace mención expresa en dicho condicionamiento a no disponer del bien; es decir, no hallamos una cláusula de inalienabilidad en dicha condición, sino únicamente una cláusula de inembargabilidad, que para efectos prácticos solo puede traducirse en que la finca soporta una obligación negativa de no “hipotecar”, puesto que el “blindaje” establecido por aquel condicionamiento va dirigido a eventuales terceros que, mediando gravamen hipotecario, pudieran querer hacer valer su derecho de crédito en aquella finca. En este sentido, y siendo el principio aplicable, la libre disposición de los bienes, la interpretación de la norma contractual en análisis considera este órgano colegiado, **debe ser restrictiva**; permitiendo que el contenido natural, dinámico y elástico del derecho de propiedad, **la libre disposición**, se mantenga, si no existen claras y concretas cláusulas de no disposición que establezcan la prohibición dispositiva.

En un correcto empleo, a juicio de este Tribunal, de las diversas facultades o haces por las que está compuesto el derecho de propiedad en Costa Rica, el donante solo establece como condición, la cláusula de inembargabilidad del artículo 981 que se establece a los efectos

registrales, dentro del término (10 años) y en la condición (donación) referidos por el artículo 292, ambos del CC; más nunca estableció de forma clara y concreta una cláusula de inalienabilidad.

Conforme lo expuesto, se verifica que la única condición impuesta al traspaso a título gratuito realizado por el señor Alfredo Arce Brenes en favor de Manuel Arce Gutiérrez, es que “...*el inmueble donado no podrá ser perseguido y será inembargable por terceras personas, por un período de diez años contados a partir de hoy, a tenor de lo estipulado en los artículos doscientos noventa y dos y novecientos ochenta y uno, ambos del Código Civil...*” (folio 80) y así fue aceptado en forma expresa por el donatario. Siendo que el literal 981 de citas **se refiere única y exclusivamente a cláusulas de inembargabilidad que no imponen por sí mismas limitaciones al dominio**. De este modo, resulta claro para este Tribunal que esas condiciones impuestas en el documento tramitado con citas 2014-292522, no contienen una limitación expresa a la libre disposición como afirma la autoridad registral en la resolución apelada; es decir, se trata de cláusulas de inembargabilidad que no suponen la inalienabilidad del inmueble donado.

De lo anterior se extrae que las limitaciones que soporta la finca 11854-F de San José se refieren exclusivamente a cláusulas de inembargabilidad -que vencen en octubre de 2024- y en consecuencia su titular goza de los derechos de transformación y enajenación que son inherentes al dominio.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** En virtud de las anteriores consideraciones, no comparte este Tribunal el criterio vertido por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario en la Calificación Formal No 26-2018 y en la resolución final de estas diligencias cursales. En consecuencia, se revoca el defecto: “*LA FINCA SOPORTA LIMITACIONES DEL ARTÍCULO 292 DEL CÓDIGO CIVIL, DEBE COMPARECER EL SEÑOR ALFREDO CONSINTIENDO LA DONACIÓN Y SOLICITANDO LA*

---

*CANCELACIÓN DE LAS MISMAS (ADICIONAR)*” consignado al documento que se tramita en ese Registro con citas **2018-67845**. Por ello se admiten los alegatos que expuso el ocursoante en su apelación y se revoca la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 29 de julio de 2019, para que se continúe con el trámite que corresponda.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **con lugar** el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Claudio Zeledón Rovira, en su condición de notario autorizante del testimonio de escritura pública presentado al Diario del Registro Inmobiliario con citas: 2018-67845, en contra de la resolución dictada por ese Registro a las 8:00 horas del 29 de julio de 2019, dentro del procedimiento de calificación formal de ese documento, la que en este acto se **revoca**, para que asimismo se revoque el defecto que le fuera consignado y se continúe con su trámite, si otro motivo ajeno al expresado en esta resolución no lo impidiere. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual y el artículo 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456- J. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Carlos José Vargas Jiménez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA OCURSOS DEL REGISTRO NACIONAL

TG: ÁREAS DE COMPETENCIA

TNR: 00.31.59